

# DENSIFICACIÓN E INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL



Pablo Juica Yantén, arquitecto, MSc. Spatial Design UCL Reino Unido, Asesor División de Desarrollo Urbano, MINVU.

**E**l crecimiento y expansión de las ciudades chilenas genera desafíos ambientales y sociales significativos. La rápida expansión urbana, que en algunos lugares ha alcanzado una tasa de crecimiento del 12% anual, principalmente en base a la expansión de la periferia y parcelaciones de agrado, ha generado problemas de movilidad, contaminación y acceso a bienes públicos, entre otros. Esta expansión también ha contribuido a la segregación socioeconómica, la pérdida de identidad urbana y la reproducción de la pobreza.

La falta de una planificación oportuna, adaptada a las demandas y problemáticas actuales de las ciudades chilenas, plantea la necesidad de revisar y actualizar los Planes Reguladores vigentes, para favorecer un desarrollo sustentable. Es esencial impulsar la planificación urbana priorizando la redensificación de áreas centrales a partir de la reutilización de suelo subutilizado, la reconversión

de áreas urbanas deterioradas y la generación de nuevas centralidades, entre otros, cuyas normas y condiciones urbanísticas se pueden materializar a través de los Planes Reguladores Comunales (PRC).

Es importante tener presente que, en los procesos participativos de planificación urbana, de los últimos años, se ha observado una tendencia de las comunidades por reducir las alturas de edificación y conformar conjuntos de viviendas de 1 ó 2 pisos en sectores centrales y bien conectados, debido principalmente a los impactos de los llamados "ghettos verticales", cuya alta densidad y pérdida de la escala humana ha tenido efectos en la percepción colectiva de la ciudadanía. En este sentido, la planificación territorial enfrenta tres importantes desafíos: (i) modernizar los procesos de planificación, permitiendo una tramitación más acelerada; (ii) hacer más eficiente la participación, para encontrar equilibrios entre interpretaciones

personalistas de la norma y el repudio por cualquier tipo de renovación; y (iii) construir una visión sustentable y equitativa de ciudad, a largo plazo y con consenso ciudadano.

La Densificación Equilibrada, en línea con la Política Nacional de Desarrollo Urbano (PNDU), no solo busca mejorar la calidad de vida de las personas mediante un desarrollo urbano armonioso, sino que también desempeña un papel fundamental hacia la sustentabilidad, ya que propicia la creación de ciudades compactas a través de una proporción armónica entre altura de edificaciones y dimensiones del espacio público, aspectos que son posibles de reglamentar a través de los PRC. Esto promueve la generación de entornos urbanos que permiten el desarrollo de actividades a escala humana, aspecto esencial para construir ciudades que no solo fomentan la interacción social, sino que también reducen la dependencia del transporte

**"La densificación equilibrada y la actualización de los PRC son fundamentales para abordar los desafíos ambientales y sociales en las ciudades chilenas"**



Vista oriente a conjunto patrimonial, Santiago, 2023

Foto: María Teresa Herrera

motorizado, fortalecen las economías locales, facilitan el acceso a bienes y servicios, y disminuyen las emisiones de gases de efecto invernadero, entre otros.

El "Primer Reporte Nacional del Estado Consolidado de Instrumentos de Planificación Territorial", recientemente publicado por la DDU, identifica que actualmente 327 comunas cuentan con algún tipo de Instrumento de Planificación Territorial (IPT) de escala comunal vigente (Planes Reguladores Comunales, Planes Seccionales y/o Límites Urbanos), lo que implica una cobertura de aproximadamente el 95% de las comunas del país. Sin embargo, de esas 327 comunas, un 87% posee IPT comunal de 8 o más años de antigüedad, lo que representa

un alto nivel de obsolescencia, considerando que la Ley General de Urbanismo y Construcciones establece que los IPT de escala comunal deberán actualizarse periódicamente en un plazo no mayor a 10 años.

En este escenario, el MINVU se encuentra impulsando un Plan de Apoyo a la Aprobación y Actualización de Planes Reguladores Comunales, con el fin de poner en valor el rol del Estado en la planificación territorial y favorecer las coordinaciones entre los actores clave que participan en estos procesos. Si bien los IPT deben ser desarrollados, principalmente, por los municipios, su complejidad y altos costos genera la necesidad de habilitar un sistema ágil y pertinente

para facilitar su aprobación y actualización.

El Plan se enfocará en el apoyo a dos grupos: comunas que requieren apoyo para la aprobación de su PRC (68 casos que se encuentran en su fase final de tramitación) y comunas que requieren apoyo para iniciar el proceso de actualización integral de su PRC (124 en un principio). Además, el Plan considera 5 ejes de trabajo: (i) Soporte legal; (ii) Sistema de información territorial; (iii) Indicadores y estándares mínimos para IPT; (iv) Financiamiento y gestión; y (v) Formación y conocimiento.

Como consecuencia del apoyo para la aprobación y actualización de los PRC, se espera que el 100% de las comunas que actualmente cuentan con PRC en etapa de aprobación, cuenten con una hoja de ruta definida que facilite su promulgación, publicación y entrada en vigencia en un horizonte temporal de 2 años (fines 2025), mientras que, respecto a las comunas que requieren actualización de su PRC, se espera que al menos un 50% de ellas inicien estudios conducentes a ello durante el año 2025.

Por tanto, la Densificación Equilibrada y la actualización de los PRC son fundamentales para abordar los desafíos ambientales y sociales en las ciudades chilenas. El Plan de Apoyo IPT se presenta como una estrategia integral que, mediante la optimización legal y reglamentaria, así como con las distintas medidas de gestión y capacitación, busca impulsar la aprobación y actualización de los PRC, contribuyendo de esta manera a un desarrollo urbano más equitativo, resiliente y sustentable. **R**